

RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLE MIXTE
REVUE DES EXPÉRIENCES INTERNATIONALES

VILLE DE MONTRÉAL
SERVICE DE L'HABITATION

Seattle	3
Londres	5
Montgomery County	7
New York.....	9
Portland	11
San Francisco	13
Vancouver	15

SEATTLE

CONTEXTE

<i>Marché de l'habitation</i>	Population de 600 000 habitants dans une région de 3,7 M habitants. Plus de 4000 mises en chantier par année.
<i>Historique de la mesure</i>	Un mécanisme volontaire reposant sur les bonus de densité est en vigueur depuis 2001. Le passage à un mécanisme obligatoire était inscrit dans une politique d'habitation adoptée en 2015. Les principes ont été négociés par le maire et des représentants promoteurs privés et sociaux. La mesure est partiellement en vigueur et doit être adoptée à l'été 2018.
<i>Processus d'élaboration</i>	<p>La mesure, qui intègre des modifications importantes au règlement de zonage, a fait l'objet d'une consultation de très grande envergure : 198 séances de consultation, 2000 citoyens consultés en ligne, 80 000 citoyens consultés par téléphone et par des visites à domicile.</p> <p>La proposition préliminaire a été soumise à une évaluation englobant tous les impacts sociaux, économiques et environnementaux.</p> <p>D'autres consultations sont à venir.</p>

PARAMÈTRES

<i>Logement abordable</i>	<p>Les exigences s'appliquent à tous travaux qui ajoutent un logement ou plus.</p> <p>Les exigences minimales varient entre 5% et 7% selon la densité. La compensation financière varie entre 7\$ et 21\$ par pied carré selon la densité.</p> <p>Calculé sur la base d'un ménage gagnant 60% du revenu médian, un loyer abordable s'élevait en 2016 à 1000\$ pour une personne seule et 1300\$ pour une famille. Le loyer maximal pour les petits studios (<38 m²) est fixé à environ 650\$.</p> <p>L'abordabilité est protégée pendant 50 ans.</p>
<i>Logement familial</i>	Aucune mesure pour stimuler le logement familial.
<i>Variations selon le territoire</i>	La mesure ne s'applique qu'aux endroits où le zonage a été modifié. Selon la densité et l'ampleur des changements de zonage, les exigences peuvent s'élever jusqu'à 11% ou 33\$ par pied carré.
<i>Incitatifs et</i>	La mesure est axée sur une vaste révision du zonage. Si le projet bénéficie de subventions au logement abordables, ceux-ci doivent être

contreparties

fournis en sus.

Mise en œuvre

La mesure est d'abord appliquée à certains secteurs centraux et se déploiera ensuite au reste de la ville.

IMPACTS ET RETOMBÉES

Combiné à des mesures appliquées à la construction commerciale, le mécanisme doit produire 6000 logements abordables en 10 ans.

SOURCES

- City of Seattle. (2016). *Director's Report. Mandatory Housing Affordability for Residential Development (« MHA-R ») Legislation*. Repéré à <http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HALA/Director's%20Report.pdf>
- City of Seattle. (2017). *Citywide Implementation of Mandatory Housing Affordability (MHA). Final Environmental Impact Statement*. Repéré à https://www.seattle.gov/Documents/Departments/HALA/Policy/MHA_FEIS/Compiled_MHA_FEIS_2017.pdf
- Weiss, E. (2016). *Economic Analysis of MHA*. Community Attributes Inc.,. Repéré à http://www.seattle.gov/Documents/Departments/HALA/Policy/2016_1129%20CAI%20HALA%20Economic%20Analysis%20Summary%20Memorandum.pdf

👉 Fiche complétée le 20.12.2017

LONDRES

CONTEXTE

Marché de l'habitation Ville de 8,7 M d'habitants dans une région de 14 M. Marché immobilier sous forte pression : en outre, les loyers ont augmenté de 50% entre 2005 et 2016, beaucoup plus que dans le reste du pays.

Historique de la mesure Depuis 1995, la loi permet d'exiger des contributions en logement abordables. Londres se prévaut de ce pouvoir depuis 2000 au moins; les exigences ont varié dans le temps.

Processus d'élaboration Les nouveaux critères ont été introduits dans des orientations adoptées en 2016 à la suite de consultations. Ils sont reconduits dans le projet de plan sur lequel Londres a amorcé des consultations.

PARAMÈTRES

Tous les projets de 11 logements et plus qui fournissent 35% de logements abordables bénéficient d'un traitement accéléré.

Si un projet comporte moins de 35% de logements abordables, il doit passer par un processus pour démontrer que cette cible ne peut être atteinte.

Parmi les logements abordables, on doit compter :

- Logement abordable*
- 30% de logements abordables pour les ménages à faible revenu. Ces loyers doivent tendre vers ceux qui prévalent dans le reste du logement social, soit environ 660 £ pour un 2cc.
 - 30% de loyers intermédiaires, pour les ménages à 65% du revenu médian (1000£ par mois pour un 2cc) ou à propriété partagée.
 - 40% à déterminer par les autorités locales selon les besoins; les loyers sociaux sont encouragés.

Projets de 10 logements et moins : compensation financière.

Le % de logements abordables est calculé en fonction du % de chambres.

Logement familial Le cadre urbanistique permet d'intervenir sur la typologie de logement, mais il n'y a pas de cible de logement familial à l'échelle de Londres.

Variations selon le territoire La cible est de 50% de logements abordables sur les terrains publics et dans certains secteurs industriels en transformation.

Les loyers intermédiaires varient fortement selon les sous-marchés locaux, passant de 750£ à 1700£ par mois pour un 2cc.

En Angleterre, aucun développement n'est de plein droit. Toute autorisation confère une plus-value au terrain, qui agit comme contrepartie.

***Incitatifs et
contreparties***

De plus, l'augmentation des exigences s'inscrit dans une stratégie d'habitation qui comprend plusieurs mesures en soutien à la construction.

La cible doit être atteinte sans subventions, mais les promoteurs sont encouragés à recourir à des subventions pour la dépasser.

IMPACTS ET RETOMBÉES

Cible de 30 000 logements abordables par année sur dix ans pour l'ensemble de Londres.

SOURCES

Greater London Authority. (2017a, août). Home for Londoners. Affordable Housing and Viability Supplementary Guidance 2017. Repéré à

https://www.london.gov.uk/sites/default/files/ah_viability_spg_20170816.pdf

Greater London Authority. (2017b, septembre). London Housing Strategy. Draft for Public Consultation. Repéré à

https://www.london.gov.uk/sites/default/files/2017_london_draft_housing_strategy.pdf

Greater London Authority. (2017c, novembre). The 2017 London Strategic Housing Market Assessment. Repéré à

https://www.london.gov.uk/sites/default/files/london_shma_2017.pdf

☞ *Fiche complétée le 21.12.2017*

MONTGOMERY COUNTY

CONTEXTE

<i>Marché de l'habitation</i>	Compté d'environ 1M d'habitant dans la région métropolitaine de Washington DC (6 M d'habitants). Regroupe des banlieues prospères connaissant une croissance démographique soutenue.
<i>Historique de la mesure</i>	Montgomery County a adopté la première mesure obligatoire d'inclusion en 1974. Plusieurs ajustements y ont été apportés par la suite : extension de la période d'abordabilité, élargissement aux plus petits projets.
<i>Processus d'élaboration</i>	Règlement initial adopté en réponse à une mobilisation populaire.

PARAMÈTRES

<i>Logement abordable</i>	Tous les projets de 20 unités ou plus doivent fournir 12,5% d'unités abordables. Les loyers abordables sont fixés selon les revenus médians et la taille des ménages. En 2012, un loyer abordable variait en 1000\$ pour un studio et 1500\$ pour un trois chambres. Le règlement prévoit la possibilité d'offrir une compensation financière, conditionnelle à l'approbation d'un comité.
<i>Logement familial</i>	Aucune mesure pour stimuler le logement familial.
<i>Variations selon le territoire</i>	Un processus de révision permet d'exempter le projet des exigences en raison de contextes particuliers.
<i>Incitatifs et contreparties</i>	La densité permise augmente de 22% si le projet comporte 15% d'unités abordables.

IMPACTS ET RETOMBÉES

- Entre 1974 et 2016, plus de 15 000 logements abordables avaient été produits, soit 5000 logements locatifs et 10 000 unités pour propriétaire occupant. De ce nombre, seulement 3 500 logements étaient encore assujettis à des contraintes d'abordabilité en 2016.

- Entre 2000 et 2012, les unités abordables avaient représenté environ 6,6% du total des mises en chantier.
- Les unités abordables sont concentrées dans les secteurs en développement, qui sont aussi ceux situés le plus en périphérie

SOURCES

Urban Institute. (2012). *Expanding Housing Opportunities Through Inclusionary Zoning: Lessons From Two Counties*. Washington, DC : U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research. Repéré à https://www.huduser.gov/portal/publications/HUD-496_new.pdf

Montgomery County. « History and Laws/Regulations of the MPDU Program », consulté le 21 décembre 2017, http://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/housing/singlefamily/mpdu/history_law.html

📄 Fiche complétée le 21.12.2017

NEW YORK

CONTEXTE

	<p>Population de 8,5 millions d'habitants dans une région de plus de 22 millions d'habitants.</p> <p>Reprise graduelle de la demande de permis de construction depuis la crise de 2008 pour dépasser 40 000 unités autorisées en 2015.</p>
<i>Marché de l'habitation</i>	<p>Malgré la reprise de la construction, près de 55% de l'ensemble des ménages locataires consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger.</p> <p>Loyer médian pour 2012-2016 : 1 294\$. Environ 3 185\$ (2016) si on considère seulement les logements disponibles.</p> <hr/>
<i>Historique de la mesure</i>	<p>Programme incitatif en vigueur depuis 1987 et s'adressant à certains secteurs de haute et de moyenne densité. 2016 : Création d'un programme d'inclusion obligatoire (en sus des programmes incitatifs existants).</p> <hr/>
<i>Processus d'élaboration</i>	<p>Étude de faisabilité financière réalisée par une firme externe. Modification au règlement de zonage. Consultation publique.</p>

PARAMÈTRES – PROGRAMME OBLIGATOIRE

<i>Logement abordable</i>	<ul style="list-style-type: none">- Projets de plus 10 unités ou 12 500 pieds carrés dans secteurs où un changement de zonage est effectué. Projets de 11 à 25 unités : paiement d'un en-lieu possible.- Exigences varient selon l'option choisie par le Conseil pour le secteur donné : 2 options de base (25% d'unités à 60% du revenu médian ou 30% d'unités à 80% du revenu médian) et deux autres options possibles en sus.- Inclusion hors site : majoration de la contribution de 5%.- Abordabilité à perpétuité, sauf pour l'option « workforce » (30% à 115% du revenu médian) (10 ans) <hr/>
<i>Logement familial</i>	<p>OU</p> <ul style="list-style-type: none">- Au moins 50% des logements abordables doivent comporter 2 chambres à coucher ou plus et 75% des logements abordables doivent comporter au moins une chambre à coucher <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none">- La part de chaque typologie (nombre de chambres) de logements abordables doit être proportionnelle à celle des autres logements du projet résidentiel <hr/>

Variations selon le territoire

-
- Les exigences d'abordabilité varient selon le secteur (choix du Conseil)
 - Option « workforce»: non disponible au centre de Manhattan.
-

Incitatifs et contreparties

Pas de bonus de densité, mais s'applique partout où il y a un changement de zonage qui accroît le potentiel de construction résidentielle.

Autre paramètre d'intérêt

Chaque modification de zonage destinée à imposer l'inclusion obligatoire à un secteur sera soumise à un processus de consultation. La décision finale revient au Conseil de la Ville.

IMPACTS ET RETOMBÉES

Unités réalisées par les programmes incitatifs, en date de février 2017 : 11 000 unités abordables permanentes.

SOURCES

City Planning Commission, & Department of City Planning. (2017). Zoning Resolution. Article II : Residence District Regulations. Chapter 3 - Residential Bulk Regulations in Residence Districts. The City of New York. Repéré à <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/zoning/zoning-text/art02c03.pdf#page=120>

New York City Council. (2016). Mandatory Inclusionary Housing. Repéré à <https://council.nyc.gov/land-use/plans/mih-zqa/mih/>

New York City Planning. (2017). Inclusionary Housing. Repéré à <https://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/inclusionary-housing.page>

New York City Planning, & New York City Department of Housing Preservation and Development. (2015). New York City - Mandatory Inclusionary Housing - Promoting Economically Diverse Neighborhoods. City of New York. Repéré à https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/plans-studies/mih/mih_report.pdf

 Fiche complétée le 18.12.2017

PORTLAND

CONTEXTE

<i>Marché de l'habitation</i>	Population de près de 640 000 habitants dans une région de plus de 2,3 millions d'habitants. Loyer médian brut de 1 025\$. Mises en chantier : un peu moins de 20 000 unités annuellement.
<i>Historique de la mesure</i>	Mars 2016 : octroi du pouvoir de zonage d'inclusion par l'État de l'Oregon, selon certaines balises spécifiques. Programme en vigueur à Portland depuis le 1 ^{er} février 2017.
<i>Processus d'élaboration</i>	Février 2010 : Annonce par le Conseil de son intention d'adopter un programme d'inclusion. Avril à décembre 2016 : élaboration du programme, étude de faisabilité, panel d'experts, rencontres publiques mensuelles avec le panel, séances publiques à l'échelle de la ville et sessions d'information.

PARAMÈTRES – PROGRAMME OBLIGATOIRE

<i>Logement abordable</i>	Seuil : Projets comportant au minimum 20 unités résidentielles (nouvelles constructions ou ajouts). Sur site : 10% à 60% du revenu familial médian (MFI) ou 20% à 80% du MFI Hors site : Nouvelles constructions : 10% à 30% du MFI ou 20% à 60% du MFI. Constructions existantes : 15% à 30% du MFI ou 25% à 60% du MFI. Contribution financière : Entre 23,83\$ et 29,85\$ par pi ² . Plus élevée lorsque le bonus de densité est utilisé. Période d'abordabilité : 99 ans
<i>Logement familial</i>	Les exigences d'inclusion peuvent être calculées en nombre de chambres, plutôt qu'en nombre d'unités. Dans ce cas, les chambres doivent être intégrées dans des unités de 2 cc ou plus.
<i>Variations selon le territoire</i>	Le montant de la contribution financière varie selon les secteurs. Les exemptions de taxes s'appliquent à toutes les unités dans les secteurs centraux les plus denses et seulement aux unités abordables dans les autres secteurs.
<i>Incitatifs et</i>	Bonus de densité (varient selon les zones) Exemption de taxes (10 ans) (modalités varient)

contreparties

Exemption de la taxe pour le logement abordable
Levée des frais de développement sur les unités abordables (seulement pour l'option d'abordabilité plus élevée)
Exemptions d'exigences de stationnement (modalités varient)
Il n'y a pas d'incitatifs lorsque l'inclusion se fait dans les bâtiments existants ou lorsque le promoteur opte pour la contribution financière.

Autre paramètre d'intérêt

Exigences d'inclusion temporairement moins élevées (2 ans) pour les secteurs situés à l'extérieur du centre-ville.
Les exigences d'inclusion ne s'appliquent pas lorsque les incitatifs financiers ne sont pas disponibles.

IMPACTS ET RETOMBÉES

Programme en vigueur seulement depuis février 2017. Trop tôt pour mesurer l'impact. Néanmoins, après six mois d'existence du programme, il n'y a pas encore eu d'augmentation significative des demandes de permis pour des projets de 19 unités et moins. Un prochain rapport sera publié par la Ville de Portland en février 2018.

SOURCES

- Bureau of Planning and Sustainability - City of Portland. (2017). Six Month Review of Inclusionary Housing Zoning Code and Program. Repéré à <https://www.portlandoregon.gov/bps/article/656635>
- City of Portland. (2016). Inclusionary Housing Zoning Code Project. Repéré à <https://www.portlandoregon.gov/bps/article/621866>
- City of Portland. (2017a). 30.01.120 Inclusionary Housing - Charter, Code and Policies. Repéré à <https://www.portlandoregon.gov/citycode/article/630450>
- City of Portland. (2017b). Title 33, Planning and Zoning - 33.245 Inclusionary Housing. Repéré à <https://www.portlandoregon.gov/bps/article/626468>

 Fiche complétée le 18.12.2017

SAN FRANCISCO

CONTEXTE

	Population de 900 000 habitants dans une région de plus de 7,5 M habitants.
<i>Marché de l'habitation</i>	Environ 1500 mises en chantier par année Marché immobilier sous forte pression dans une région qui connaît une croissance économique spectaculaire. En outre, le loyer médian augmente de plus de 10% par année.
<i>Historique de la mesure</i>	En vigueur depuis 2002. A été ajustée en 2007 et 2012. Paramètres révisés en 2017 pour augmenter substantiellement les exigences
<i>Processus d'élaboration</i>	Mesure préliminaire adoptée par referendum Évaluée par le Bureau du contrôleur général qui a apporté des modifications importantes pour éviter un impact trop fort sur les mises en chantier. Le Contrôleur s'est entouré d'un comité technique qui a voté sur chaque recommandation. Les rencontres du comité étaient publiques.

PARAMÈTRES

	Projets de 10 à 24 unités Sur site : 12% ; Compensation financière ou hors site : 20%.
	Projets de 25 unités et plus Sur site : 18 à 20% (selon tenure) ; Compensation financière ou hors site : 20% à 33% (selon tenure).
<i>Logement abordable</i>	Les loyers les plus abordables sont calculés sur la base d'un ménage gagnant 55% du revenu médian, soit un loyer mensuel d'environ 1000\$. Parmi les unités exigées, il y a aussi des loyers plus élevés (1500\$ et 2000\$). Les prix maximum en accession à la propriété sont également plus élevés (calculés sur 80% à 130% du revenu médian).
<i>Logement familial</i>	Tous les projets de 10 unités et plus doivent fournir au moins 25% de 2cc, dont 10% de 2cc.
<i>Variations selon le territoire</i>	Les exigences d'abordabilité sont plus élevées dans trois secteurs plus centraux
<i>Incitatifs et contreparties</i>	Les projets qui bénéficient d'un bonus de densité doivent contribuer davantage.

*Autre paramètre
d'intérêt*

Entrée en vigueur progressive. Les exigences pour l'inclusion sur site augmentent annuellement de 0,5-1 pt de pourcentage pour atteindre à terme 15% dans les petits projets et 24% à 26% dans les grands projets.

IMPACTS ET RETOMBÉES

Depuis sa création, le règlement a produit 3000 logements abordables.

SOURCES

Controller's Office. « Inclusionary Housing Working Group: Final Report ». City of San Francisco, 13 février 2017.

<http://sfcontroller.org/sites/default/files/Documents/Economic%20Analysis/Final%20Inclusionary%20Housing%20Report%20February%202017.pdf>.

San Francisco Planning Department. « New Planning Code Summary: Inclusionary Affordable Housing Program Amendments; New Minimum Dwelling Unit Mix Requirements ». City of San Francisco, 26 août 2017.

http://default.sfplanning.org/legislative_changes/new_code_summaries/161351.pdf.

☞ *Fiche complétée le 14.12.2017*

VANCOUVER

CONTEXTE

Marché de l'habitation Population de 630 000 habitants dans une région de plus de 2,4 M d'habitants. Marché de l'habitation très vigoureux, soutenu principalement par la croissance de l'emploi et la migration. Record de mises en chantier en 2016, soit près de 28 000 unités (RMR). Marché locatif très serré, avec un taux d'inoccupation de 0,9% et un loyer moyen de 1 389\$ à l'échelle de la ville (2017).

Historique de la mesure 1988 : adoption de la politique « 20% core need housing policy », afin de tirer profit des grands sites en redéveloppement pour y inclure des unités de logement social.

1993 : suite à la diminution des subventions octroyées par les gouvernements supérieurs, la politique a été ajustée afin d'offrir plus de flexibilité (logements locatifs abordables, paiements de compensations financières)

PARAMÈTRES

Logement abordable Certains grands sites : 20% des unités résidentielles. Priorité aux unités destinées à des ménages consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger. Les unités ne sont pas construites par les promoteurs, ceux-ci vendent à rabais les sites à la Ville.

Logement familial Exigences intégrées pour le développement de certains grands sites. Par exemple, dans le cas de Coal Harbour, 25% de l'ensemble des unités et 50% des unités abordables devaient être familiales.

Variations selon le territoire Les exigences varient selon les secteurs de planification et sont inscrites dans les plans de développement de ces secteurs (Official Development Plans).

Incitatifs et contreparties Des bonus de densité peuvent être octroyés aux projets résidentiels comprenant soit une proportion de logement social (min. 20%), 100% d'unités dédiées au marché locatif, versant une contribution financière pour le logement social ou comprenant une proportion de logements familiaux. Ces incitatifs varient selon les zones. Les bonus de densité fonctionnent parallèlement à l'inclusion qui se fait sur les grands sites suite à un rezonage.

Autres paramètres d'intérêt La Ville de Vancouver exige aussi des « Development Cost Levies » et des « Community Amenity Contribution » aux nouveaux développements ou à ceux nécessitant une modification au zonage.

IMPACTS ET RETOMBÉES

Ralentissement de la production suite à la diminution des subventions provenant des gouvernements supérieurs depuis 1993. En date de 2010, 1 360 unités avaient été réalisées sur un potentiel de 3 450 (excluant Southeast False Creek).

SOURCES

City of Vancouver. (1975). Downtown Official Development Plan. Repéré à

<http://bylaws.vancouver.ca/odp/dd.pdf>

City of Vancouver. (1990). Coal Harbour Official Development Plan. Repéré à

<http://bylaws.vancouver.ca/odp/ch.pdf>

City of Vancouver. (2016). Zoning and Development By-law. Repéré à

<http://vancouver.ca/files/cov/June%202016-Zoning-and-Development-Bylaw-Paper-Update-Package.pdf>

City of Vancouver. (2017). Housing Vancouver Strategy. Repéré à

<http://council.vancouver.ca/20171128/documents/rr1appendixa.pdf>

Drdla, R. (2010). *Vancouver BC : 20% Core Need Housing Policy*. Wellesley Institute. Repéré à

<http://www.wellesleyinstitute.com/wp-content/uploads/2010/03/CaseStudyVancouver.pdf>

☞ *Fiche complétée le 5.1.2018*